Präambel

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S.666 / SGV NRW 2023), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 13.12.2011 (GV. NRW. S. 685), und der §§ 2 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I. S. 1509), in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), hat der Rat der Stadt Netphen am **09.02.2012** den vorliegenden Bebauungsplan als Satzung gemäß § 10 BauGB beschlossen.

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

WA — Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO

Zulässig sind:
1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind:
1. Anlagen für Verwaltungen,
2. Gartenbaubetriebe,
3. Tankstellen.

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

0,4 — Grundflächenzahl (GRZ)

(0,4) — Geschossflächenzahl (GFZ)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Überbaubare Grundstücksfläche
Die tatsächlich überbaubaren Grundstücksflächen ergeben sich durch die gem. § 23 BauNVO festgelegten Baugrenzen.

Nicht überbaubare Grundstücksfläche
a. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden.
b. Garagen, Carports und Nebenanlagen sind auf einem Streifen von 1,00 m Breite parallel zur Verkehrsfläche ausgeschlossen.

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

WW — Zweckbestimmung: Wirtschaftsweg

Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Flächen für die Abfallentsorgung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Flächen für die Abfallentsorgung
Mülltonnenstandort am Tage der Abfuhr

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 6 BauGB)

A1 + A3 — Die Fläche ist als Streuobstwiese mit hochstämmigen Obstbäumen einheimischer Lokalrassen entsprechend der folgenden Pflanzliste zu bepflanzen. Die Obstgehölze sind in einem Abstand von 7,0 bis 8,0 m zu pflanzen.

Einheimische Obstbäume/Lokalrassen (Auswahl Apfelbäume, jeweils 10-12 cm Stammumfang):

Freudenberger Nützerling
Freudenberger Schloßrenette
Tulpenapfel (Schafsnase)
Winterglockenapfel
Grafensteiner
Kaiser Wilhelm
Rote Sternrenette
Roter Winterrambour

Die Maßnahmenfläche dient als Ausgleichsfläche für die Verkehrsfläche.

A2 — Erhalt von Gehölzstreifen mit lebensraumtypischen Arten > 70 %, darunter u.a. Vogelkirsche mit BHD > 14-49 cm.

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets
(z.B. § 1 Abs. 4 § 16 Abs. 5 BauNVO)

II. Nachrichtliche Übernahmen

Bauordnungsrechtliche Vorschriften gem. § 86 BauO NRW

SD — Satteldach
In den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes mit SD gekennzeichneten Gebieten sind für Hauptgebäude nur Satteldächer zulässig.

FH — Firsthöhe
Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal-Null NN entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

20° - 45° — Dachneigung
Für Hauptgebäude sind nur Dächer mit einer Dachneigung entsprechend dem zeichnerischen Teil zulässig.

Sonstige Dachgestaltung
Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler und als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunter liegenden Wandfläche nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z.B. abgewalmte Schleppgauben, Fledermausgauben sind unzulässig.

III. Hinweise

Bodeneingriffe (Bodendenkmäler)
Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Stadt Netphen als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westfälischen Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe (Tel. 0 27 61/9 37 50, Fax 0 27 61/24 66), unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mindestens drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW - DSchG NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen-Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16 Abs. 4 DSchG NRW).

Bodeneingriffe (Kampfmittel)
Es liegt keine unmittelbare Kampfmittelgefährdung vor. Wegen erkennbarer Kriegsbeeinflussung- vereinzelte Bombardierung - kann eine - derzeit nicht erkennbare - Kampfmittelbelastung im Plangebiet aber nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Absuchen der zu bebauenden Flächen und Baugruben ist aus fachlicher Sicht im Bereich der Bombardierung erforderlich (der Bereich der vereinzelten Bombardierung ist in der Planzeichnung dargestellt).
Weist bei Durchführung der Bauvorhaben der Erdaushub auf eine ungewöhnliche Verfärbung hin oder werden verdächtige Gegenstände beobachtet, sind die Arbeiten sofort einzustellen und der Kampfmittelbeseitigungsdienst durch die Ordnungsbehörde oder die Polizei zu verständigen.

Pflege der Pflanzflächen

A1 + A3:
Die Flächen sind entsprechend der Pflanzliste zu bepflanzen und dauerhaft zu unterhalten und als extensive Wiese zu nutzen.

A2:
Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten, deren selbständige Ausbreitung durch natürliche Sukzession ist auf den festgesetzten Flächen zuzulassen.

IV. Sonstige Darstellungen und Kartensignaturen

Bestandshauptgebäude

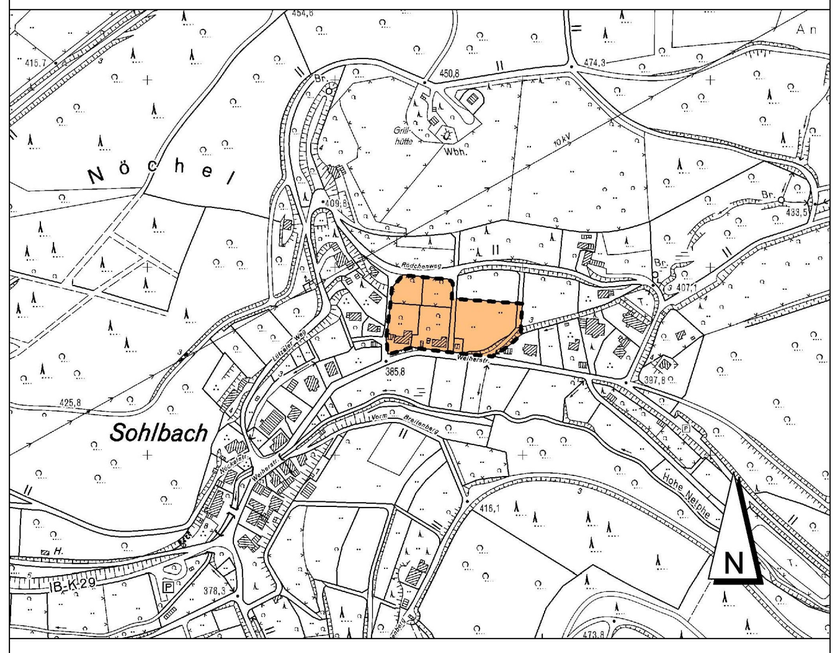
Bestandsnebengebäude

404 — Höhenlinie mit dazugehöriger Höhe in Metern über NN

vereinzelte Bombardierung

Böschung, die sich aus dem Bau der Erschließungsstraße und der Angleichung an das bestehende Gelände ergibt

Übersichtsplan — Maßstab M. 1:5.000



Stadt Netphen

Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 3 "Weiherstraße", Gemarkung Sohlbach, Flur 2

	Maßstab
	1:500

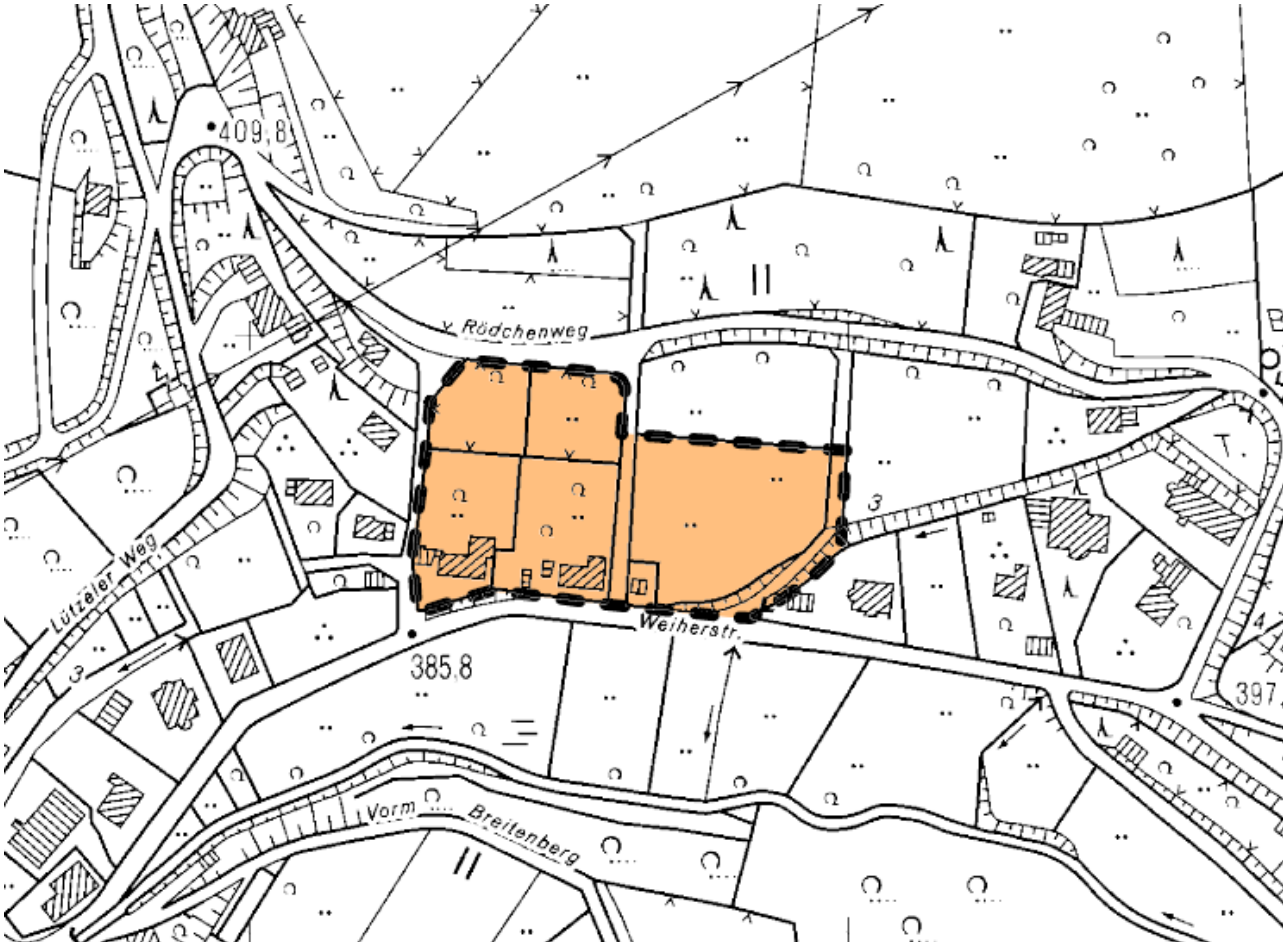
Satzung

über die Gestaltungsvorschriften zum Bebauungsplan Nr. 3 „Weiherstraße“, Gemarkung Sohlbach, vom 13.02.2012

Gemäß § 7 der Gemeindeordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. Juli 1994 (GV. NRW. S. 666), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. Oktober 2011 (GV. NRW. S. 539), und des § 86 der Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 1. März 2000 (GV. NRW. S. 256), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Mai 2011 (GV. NRW. S. 272), hat der Rat der Stadt Netphen am 09.02.2012 die nachstehende Satzung beschlossen.

§ 1
Örtlicher Geltungsbereich

Die Satzung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 „Weiherstraße“, Gemarkung Sohlbach. Der Geltungsbereich ist in der nachstehenden Planskizze mit einer gestrichelten Linie umgrenzt.



. . .

§ 2
Sachlicher Geltungsbereich

Die Satzung gilt für bauliche Anlagen im Sinne des § 2 BauO NRW.

§ 3
Besondere Anforderungen

1. Hauptgebäude sind entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes nur mit einer Dachneigung von 20 – 45° zulässig. In diesen Bereichen sind Hauptgebäude nur mit Satteldach zulässig.

2. Die Dächer sind in den Farben Grau und Braun unifarbig einzudecken. Als Grauton ist mindestens basaltgrau nach RAL 7012 oder dunkler und als Braunton mindestens nussbraun nach RAL 8011 oder dunkler zu wählen.

   Hochglanzglasierte Dacheindeckungen sind nicht zulässig.

3. Dachaufbauten sind zulässig, wenn deren Breite max. 50 % der darunter liegenden Wandlänge nicht überschreitet. Als Dachaufbauten sind nur Schlepp- oder Satteldachgauben sowie Zwerchhäuser zulässig. Andere Gaubenformen wie z. B. abgewalmte Schleppgauben, Fledermausgauben, sind nicht zulässig.

4. Es ist nur eine max. Firsthöhe über Normal-Null NN entsprechend dem zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zulässig.

§ 4
Ausnahmen

Soweit sogenannte alternative Dacheindeckungen wie z. B. Sonnenkollektoren, Solarzellen, Gründächer u. ä. ausgeführt werden sollen, werden Abweichungen gemäß § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW zugelassen, wenn sich die Anlagen in die städtebauliche Umgebung einfügen.

§ 5
Abweichungen

Für Abweichungen gilt § 73 in Verbindung mit § 86 (5) BauO NRW.

§ 6
Ordnungswidrigkeiten

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtliche Bauvorschrift zuwiderhandelt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 (1) BauO NRW.

§ 7
Inkrafttreten

Diese Satzung tritt mit dem Tag nach der Bekanntmachung in Kraft.

Begründung:

Jeder Ortsteil der Stadt Netphen hat sein eigenes unverwechselbares Gesicht, das bestimmt ist durch die Stellung der Gebäude im Raum, durch die Gebäudehöhen sowie die Dachlandschaft. Diese Merkmale sind, wie im Falle des Ortsteils Sohlbach, über Jahrhunderte gewachsen und machen in ihrer Gesamtwirkung den unverwechselbaren Ortscharakter aus. Ein sehr wesentlicher Bestandteil ist dabei auch die farbliche Wirkung der Dachflächen. Dieses vertraute Ortsbild gilt es zu wahren.